

Библиографический список

1. Современная кристаллография / Б. К. Вайнштейн. — Москва: Наука, 1979. - Т. 3: Образование кристаллов. - 424 с.
2. Наноструктурные покрытия / В. Н. Бабаев, В. С. Комлев, Е. П. Пчелинцев. - Москва: Физматлит, 2011. - 228 с.
3. Хитозан и его производные: фундаментальные и прикладные аспекты / В. П. Варламов, С. В. Немцев, Е. И. Куницына. - Пушино: ПНЦ РАН, 2013. - 475 с.
4. Тихонов, Н.А. Химия и технология биополимеров / Н.А. Тихонов. - Москва: ИНФРА-М, 2020. - 268 с.

УДК 528.44

ИЗМЕНЕНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ – ИНСТРУМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИЯМИ

Москалева Анастасия Олеговна, студентка 3 курса, Технологического колледжа РГАУ-МСХА имени К.А.Тимирязева, moskalevaanastasia70@gmail.com

Научный руководитель: Климахина Мрина Владимировна, преподаватель Технологического колледжа РГАУ-МСХА имени К.А.Тимирязева

Аннотация. Изменение правового режима землепользования подразумевает выявление и классификацию заранее определенных территорий в соответствии с нуждами и требованиями конкретных законов.

Ключевые слова: изменение вида использования, земельные участки, градостроительство, земельные отношения, разрешенное использование.

Введение. Все земли на территории РФ используются согласно категориям, которые имеют разделение для использования в определенных целях.

Все их земли используются в России и классифицируются для специальных целей. Вид разрешения на землепользование (ВРИ) обозначает вид землепользования. Как правило, они используются для сельского хозяйства, дорожного строительства, рекреации и других целей. Тип используемой территории может быть изменен по разным причинам. Понимание этого дела очень важно для регионального управления. Это проложит путь к удовлетворению потребностей нового сообщества и развитию различных секторов.

Цель статьи - рассмотреть случаи и алгоритм изменения вида разрешенного использования земельных участков, определить возможные последствия таких изменений [1].

Задачами исследования является: анализ изменения видов разрешенного использования, определение причины изменения ВРИ и их последствий.

Вид разрешенного использования (ВРИ) - законодательно установленный способ эксплуатации земельного участка. Он определяет формы деятельности, осуществляемые на этом земельном участке: жилое строительство, сельскохозяйственное производство, промышленность или торговля. Как и категория земель, вид разрешенного использования является основой для управления территориями. Поэтому изменение ВРИ - способ организации земель под экономические и социальные нужды местных органов управления.

Виды разрешенного использования бывают: основные, условно разрешенные и вспомогательные.

Основные: характеризуют основной вид деятельности, для целей которой используется земельный участок.

Условно разрешенные: применяются при необходимости расширить способы использования земли. Например, если на участке, предназначенном для строительства магазина, планируется построить автомобильную заправку.

Вспомогательные: допустимы в качестве дополнительных к основным и условно разрешённым и применяются только совместно с ними.

Существуют разные ситуации необходимости изменения вида разрешенного использования.

1. Смена ВРИ по выбору владельца участка из ВРИ, которые предусмотрены Правилами землепользования и застройки (ППЗ) территориальной зоны. Для этого подается заявление в Росреестр. При положительном решении, на основании этого заявления, правообладатель получает Постановление о переводе в заявленный ВРИ. Постановления о переводе участка в Самарской области из одного вида разрешенного использования в другое (для ведения личного подсобного хозяйства) представлено на рисунке 1 [2].



Рис. 1 Пример постановления об изменении ВРИ в Самарской области

2. Смена основного ВРИ на условно-разрешенный вид - сначала подается заявление в уполномоченный орган, заявление рассматривается на комиссии, которая занимается решением этих вопросов.

3. Если необходимый вид разрешенного использования отсутствует в правилах использования в территориальной зоне, то его установление влечет за собой изменение в ПЗЗ и в генеральном плане территории. Данный вопрос решается на комиссии административно - территориальных образований, которая занимается вопросами использования земель и принимает решение по изменению ВРИ.

4. При смене ВРИ земельного участка, находящегося в государственной собственности, предоставленного на праве владения (аренда, безвозмездное пользование и др.), необходим распорядительный акт государственного органа, направляемый затем в Росреестр. Во многих регионах приняты подобные регламенты оказания такой услуги, но чаще всего решение этой проблемы переходит в судебную практику из-за бездействия этих органов.

5. Изменение вида разрешенного использования земельного участка, ввиду несоответствия ВРИ классификатору от 10 ноября 2020 года N П/0412 [4,5].

Изменения ВРИ происходит на общественных слушаниях, решение принимается на основе анализа предоставленных данных и мнений заинтересованных сторон.

Изменения видов разрешенного использования могут происходить по следующим причинам:

- Развитие инфраструктуры (например, строительство дорог или общественного транспорта);
- Изменение экономических условий (например, переход от сельского хозяйства к жилой застройке);
- Изменения в законодательной базе и градостроительной политике.

Последствия могут быть как положительными (например, привлечение инвестиций), так и отрицательными (ухудшение экологии или конфликты среди жителей).

Правильное применение этой процедуры помогает устойчивому развитию территорий, но требует внимательного анализа и учета интересов всех сторон [3].

Заключение. Изменение форм бесплатного землепользования является важным инструментом рационального землепользования и городского развития. Эти изменения могут привести к созданию рабочих мест, повышению уровня жизни и привлечению инвесторов в регион. Однако, чтобы избежать негативных последствий, необходимо учитывать интересы местного населения и окружающей среды. Формы разрешенного использования были разработаны для увеличения доходов от экономической собственности на землю. Принятие поправок будет способствовать повышению налогов, подоходного налога и сборов, что, в свою очередь, будет направлено на развитие инфраструктуры и социальных программ.

Библиографический список

1. Федеральный закон [от 29.12.2004 № 191-ФЗ] «О кадастре недвижимости» [Система Гарант] (<https://base.garant.ru/57592144/>) .
2. Справочник по градостроительству и земельному кадастру. /под редакцией Белоусов В.Н./. М.:«Стройиздат», 2020 – 367 с. [Электронный ресурс].URL:https://books.totalarch.com/town_planning_handbook?ysclid=mhehnn3kqr458369536
3. Федеральном законе [от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ] «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (п.6 ст.12); (<https://base.garant.ru/57503536/>).
- 4.Федеральном законе [от 24 июля 2002 г. № 101] «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (п.1 ст.4); (<http://base.garant.ru/12127542/>).
5. Земельный кодекс Российской Федерации [от 25.10.2001 № 136-ФЗ](ред.от13.06.2023);(http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773).